

CA20N
H0
-A 56


Government
Publication

Ministry of Housing

Annual Report

1992-93





Digitized by the Internet Archive
in 2024 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/39300703090190>

Ministry of Housing

Annual Report

1992-93



Additional copies of this publication are available from:

The Ontario Government Bookstore
880 Bay St., Toronto, or
Access Ontario,
50 Rideau St. Ottawa

Out-of-town customers write or telephone:

Publications Ontario
880 Bay Street, 5th Floor
Toronto, Ontario
M7A 1N8
(416) 326-5300

If long distance, dial toll-free 1-800-668-9938

In area code 807, dial 0-Zenith Ontario

ISBN 0835-0213

Price: \$ 2.50



Printed on recycled paper



Ontario

Ministry of Housing

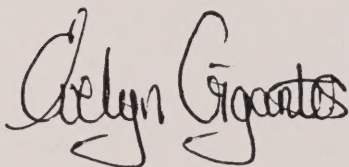
Message from the Minister

*Lieutenant Governor
of the Province of Ontario*

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

*For the information of your Honour and the
Legislative Assembly, we have the privilege of
presenting the Annual Report of the Ministry of
Housing for the fiscal year ending March 31,
1993, and the Annual Report of the Ontario
Housing Corporation for the calendar year
1992.*

Respectfully submitted,



*Evelyn Gigantes
Minister*

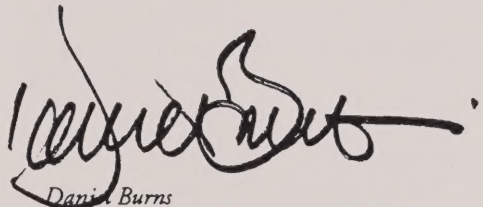
Message from the Deputy Minister

*The Honourable Evelyn Gigantes
Minister of Housing*

MINISTER:

*I have the honour to submit for your approval
the 1992-93 Annual Report of the Ministry of
Housing.*

Respectfully submitted,



*Daniel Burns
Deputy Minister*

Table of Contents

Building Ontario's Housing Future	1
Major Initiatives	2
Transmittal letter from the OHC Chair	5
Report from the Chair of the Board for 1992	6
Balance Sheet	8
Statement of Operations	9
Notes to the Financial Statement	10
Letters from the Office of the Provincial Auditor	18

Building Ontario's Housing Future

Ontario is home to 3.7 million households. One in three of these households — about 1.4 million — lives in rented housing and 2.3 million are owners.

The majority of these households live in good quality homes they can afford, in healthy communities with a high quality of life. However, many households cannot afford decent housing; the housing supply is not sufficient to meet current needs; and some people have to live in housing that is inadequate or unsuitable for their requirements.

The Ministry of Housing's role is to meet Ontario's needs for affordable, safe, secure and suitable homes.

During the year under review, the ministry concentrated on:

- Implementing rent control effectively, in a way that protects tenants and encourages adequate building maintenance.
- Providing a predictable supply of quality, community-based non-profit housing, built at a reasonable cost, in order to create more housing choices.
- Working with the community-based non-profit housing sector to make non-profit housing programs more cost-effective, increase the autonomy and flexibility of non-profit housing providers, and provide provincial involvement in areas of key public interest.
- Liaising with Ontario Housing Corporation (OHC), local housing authorities responsible for the day-to-day management of OHC buildings, their employees, tenants and service agencies to strengthen community life and provide effective management of public housing.
- Co-operating with OHC to ensure the appropriate level of physical maintenance and regeneration of OHC properties, and the best use of OHC sites.
- Promoting intensification and more compact urban development creating new homes

in existing buildings or on previously developed land.

- Working with other ministries and levels of government, and the building industry to simplify the building/land use regulatory system, to reduce approval times and other obstacles to efficient construction.
- Taking actions to make buildings and land use more energy- and water-efficient, in order to reduce province-wide consumption and conserve resources.
- Working with other ministries, other levels of government and communities to develop community-initiated responses which meet the housing needs of disadvantaged people and those not suitably housed.

Building Ontario's housing future means facing challenges that literally affect millions of Ontario's residents. By directing ministry resources and efforts to help those in need, the ministry helps ensure that all the people of Ontario have that most basic of requirements: quality housing.

- Assisting in facilitating about 100 private development applications and 50 non-profit housing applications through the development approvals process.

Staff also identify regulatory issues which hinder the housing development process and work with industry and government to develop solutions. This year, the ministry led an industry and municipal stakeholder committee to encourage the use of alternative standards for development which would reduce costs, land consumption and impact on the environment.

At year's end, the ministry was subsidizing 210,000 housing units across the province. An estimated 435,000 people live in accommodation assisted by the ministry.

Major Initiatives 1992-93

In June 1992, the government passed new rent control legislation designed to protect tenants from high rent increases and ensure the repair and maintenance of rental housing. The new law ensures that tenants will never face an increase in maximum rent which is more than the rent control guideline plus three per cent. Under the law, the ministry will calculate a rent control guideline each year to cover increases in the operating costs of the rental building due to inflation. The guideline will also include a component to cover the cost of capital repairs to the building. If high repair costs are experienced, the landlord can apply for an additional three per cent increase.

The new law became effective on August 10, 1992.

§

The rent control guideline for 1993 was set at 4.9 per cent. This is the amount that landlords can legally increase the rent on their units without approval from a Rent Officer. The guideline applies to almost all residential rental units in Ontario.

§

A seven-month advertising campaign was launched in September to heighten public awareness of the new Rent Control Act. The campaign, in English, French and eight other languages, featured a television commercial, advertisements in transit shelters, print advertising and an insert in newspapers. A 1-800 line was in operation from September 1992 to March of 1993. Rent control staff answered about 31,500 telephone calls of which 26,800 were from tenants. Approximately 302,000 brochures were sent out during the period.

§

Rent control staff conducted some 500 public information sessions throughout Ontario during

the year. Participants included tenant groups, landlord associations, local offices of MPPs, community groups, colleges and universities, legal aid clinics, and real estate agents. A total of 21 pieces of literature were developed and printed in English and French. Six of the pieces were consolidated and printed in languages including Italian, Portuguese, Vietnamese, Punjabi, Polish, Hindi, Spanish, and Chinese. The Guide to the Landlord and Tenant Act was revised to reflect the changes in the Rent Control Act.

§

Rent control committed funding of about \$132,000 during the year to landlord and tenant education projects. These included funding for seminars and a pamphlet. Organizations funded included Metro Tenants Legal Services, Federation of Metro Tenants Associations, Malton Neighbourhood Services, Action-logement, Ottawa Region Landlords Association, Community Legal Education Organization, and the Ontario Coalition of Senior Citizens Organization.

§

The April 1992 provincial budget announced a commitment to support 20,000 new non-profit housing units under the *jobsOntarioHomes* program. This will generate some \$2.1 billion in work for the construction industry. A proposal call for the first 2,000 units was issued during the year.

§

Consultations with representatives and associations of aboriginal peoples, as well as aboriginal non-profit housing providers, took place for the 2,000 non-profit homes set aside for off-reserve aboriginal peoples, under the *jobsOntarioHomes* program. The consultations focused on the design and other aspects of housing so as to meet the specific needs of aboriginal people living off-reserve.

§

More than 100 housing sponsors were given the go-ahead to start work on 6,500 non-profit homes under the Ontario Non-Profit Housing Program. This was the second and final phase of a 10,000-unit program announced in 1991.

§

The federal and provincial governments approved the development of 3,045 units of federal/provincial non-profit housing in Ontario over the next two years. Subsidies will be shared on a ratio of 60/40 by the federal and provincial governments, respectively.

§

A total of \$26 million was announced in joint Ministry of Housing/Ministry of Energy funding under *jobsOntario Capital*, for the conversion of 7,100 units of public and non-profit housing to more cost-efficient heating sources to provide other efficiency retrofits. These measures will save an estimated \$600 per unit per annum in energy bills and provide the equivalent of one year's work for 1,100 people during the next 18 months.

§

Five million dollars in *jobsOntario Capital* funds were awarded to rehabilitate low-rise rental housing, resulting in 225 person-years of work over two years, beginning in August, 1992.

§

The ministry announced that a further \$15 million in *jobsOntario Capital* funds would be made available to homeowners to modify homes for persons with disabilities. This funding would also result in nearly 450 person-years of employment over two years, beginning in August, 1992.

§

The ministry released *Consultation Counts*, a report outlining new directions for non-profit

housing. The report, resulting from a year-long Housing Framework Consultation, outlines ways to improve non-profit programs such as requiring non-profit sponsors to include residents on their boards of directors.

The report also established a new policy on the use of government land for housing. Under the Housing Priority Policy, at least 35 per cent of the housing on government land will be reserved for non-profit housing and an additional 35 per cent will be used for affordable market housing.

§

During the year under review, the ministry announced \$3.7 million in provincial grants to 60 organizations to help with their work to overcome obstacles to adequate and affordable housing. The grants were made under the ministry's Partners in Housing program, established in 1991.

§

Seventeen Home Sharing agencies received a total of \$680,000 to enable them to continue their community work. Home Sharing is a locally-run service which helps match people who need housing with homeowners who have available space.

§

The provincial government renewed almost \$4.5 million in funding for local community groups to help find permanent housing for people who have problems finding and keeping accommodation. Funds go to the Access to Permanent Housing program which supports more than 100 community-based organizations and local housing committees.

§

In June, the ministry announced a new local planning process to improve the quality of life for people living in Ontario Housing Corporation buildings. A working document called "Planning Together" outlines key issues and gives direction

to local housing authorities to help them work with tenants and community service providers to find community-based solutions.

§

Grants totalling \$1.2 million were awarded under the Community Development and Tenant Participation Program, which enables tenants, local housing authorities and community service agencies to develop local approaches for improving the quality of life in public housing.

§

The government introduced legislation to allow apartments in private homes and provide more flexibility for municipalities and homeowners to negotiate the creation of garden suites. Garden suites are self-contained units placed in the side or rear yards of an existing house, to accommodate elderly persons or persons with disabilities wanting an independent living area, but needing the support of family

or friends living in the main house. The legislation takes the form of proposed amendments to the Municipal Act and the Planning Act.

§

The new Building Code Act, aimed at promoting energy efficiency and making the building industry more competitive, received Royal Assent in November. The legislation encourages the use of innovative building materials and construction techniques; it also consolidates building regulations by incorporating the Plumbing Code directly into the Building Code. Regulations introduced as part of the Code amendment cycle, effective July 1, 1993, include provisions for full-height basement insulation and better leakproofing on all new homes.

The Building Code reforms followed extensive consultation with the building industry, its related professions, and with municipal building officials and home builders' associations.

Letter to the Minister of Housing

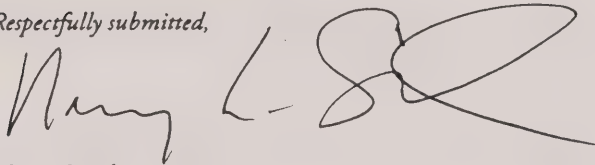
The Honourable Evelyn Gigantes,

Minister of Housing

MADAM:

It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1992.

Respectfully submitted,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nancy L. Smith', with a large, stylized flourish extending to the right.

Nancy Smith

OHC Chair

Report from the Chair of the Board for 1992

Board of Directors [as at December 31, 1992]

Chair: Nancy Smith

Vice Chair: Mary Singh Rajpal

Directors: Barbara Garcia, Edward Carragher, John Gerretsen, Frank Giannone, Chuck Giles, Joan Gullen, Elizabeth Kishkon, Carol Reid, Joseph Springer

1992 was a year of transition for the Ontario Housing Corporation.

The government made the unprecedented move of appointing the first full-time chair to OHC's board of directors in July, in recognition of the integral role of OHC in provincial housing policy. The appointment of a full-time steward to the country's largest public housing portfolio will help position the corporation during a time of challenge and change.

During the year in review, OHC took steps towards developing a governing structure that will help the corporation accomplish its key goal — making the public housing system work to serve its residents better.

Activity began in the fall on OHC's "governance" strategy — a step-by-step process of clarifying roles and responsibilities, establishing accountability and setting clear strategic directions to guide the decision-making process so that OHC can work better.

By the end of the fiscal year, OHC's board of directors had in place a set of six strategic priority themes to guide the corporation. Each of these areas needs consistent attention to enable OHC to get its job done successfully.

These six areas include working with other players to develop a governing structure that allows us to meet key goals and take change into account; building healthy communities by empowering staff; planning with residents and providing quality service internally and externally; establishing OHC's role in social housing and linking it to overall housing policy; managing our assets in a way that contributes to building and maintaining healthy communities; creating management systems that ensure effective and efficient use of resources; and developing a capacity to help local housing authorities match physical plant, human services, and client needs and characteristics.

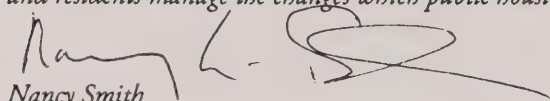
As a key step to reforming OHC, the corporation held its first ever workshop for local housing authority chairpersons last year. It was a successful session attended by an overwhelming majority of housing authority chairs — community leaders who are working with housing authority staff, residents, community social service agencies, housing providers and others in the delivery of public housing in the province.

"Planning Together" is one important initiative designed to improve quality of life in public housing communities across the province. In the year in review, about 200 housing authority board

members and staff; more than 500 tenants and 100 community service providers formed committees to work together and develop joint action plans on: property management; safety and security; access to services; racism, discrimination and harassment; tenant selection and transfers; and openness to tenant involvement.

OHC is unique among public housing corporations in North America for the practical involvement of stakeholders in the delivery of housing. The year ahead will be a challenging one as local housing authorities work to implement joint action plans.

1992 was a year of change. And Ontario Housing Corporation, with the help of all of its partners, set the stage for dealing with change. We have laid the groundwork to help our communities and residents manage the changes which public housing will face for years to come.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nancy Smith', followed by a large, stylized flourish or scribble.

Nancy Smith
Chair

Ontario Housing Corporation

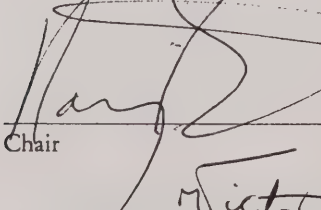
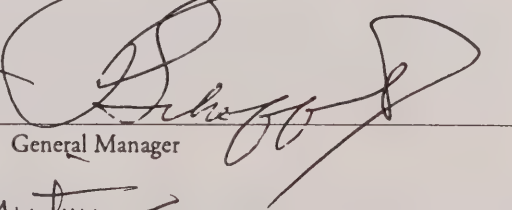
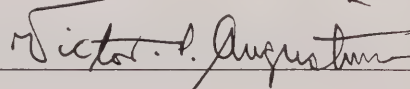
Balance Sheet

As at December 31, 1992

	(\$000s)	
	1992	1991
ASSETS		
Investments in Properties (note 3)	\$1,240,295	\$1,255,569
Mortgages and Loans (note 4)	57,182	52,296
Amount due from Province of Ontario	125,754	121,298
Accounts Receivable	6,850	7,517
	1,430,081	1,436,680
Non-Profit Housing Fund (note 5)	1,536,442	1,327,900
	2,966,523	2,764,580
LIABILITIES		
Long-Term Debt (note 6)	1,103,217	1,116,086
Accounts Payable and Accrued Liabilities (note 7)	115,247	109,977
Bank Indebtedness	4,928	6,267
	1,223,392	1,232,330
Non-Profit Housing Fund (note 5)	1,536,442	1,327,900
EQUITY		
Contributed Surplus (note 8)	206,689	204,350
	\$2,966,523	\$2,764,580

See accompanying notes to financial statements.

On Behalf of the Board:

	
Chair	General Manager
	
Treasurer	

Statement of Operations

For the Year Ended December 31, 1992

	1992	((\$000s) 1991
HOUSING OPERATIONS		
Assisted Housing (note 9)		
Rental Revenue	\$267,523	\$262,727
Expenses		
Property Operating Expenses	436,987	421,086
Grants in lieu of Municipal Taxes	116,753	109,901
Amortization (Principal and Interest)	114,900	115,023
	668,640	646,010
Loss on Assisted Housing	401,117	383,283
Rent Supplement (note 10)	127,856	115,283
	528,973	498,566
Less: Canada Mortgage and Housing Corporation share	256,715	243,406
	272,258	255,160
Provincial Contributions to Municipal Housing (note 11)	22,750	22,131
Rural and Native Housing (note 12)	7,086	5,914
Recovery of Amortization (Principal and Interest)	(20,114)	(19,278)
Provincial Share of Loss on Housing Operations	281,980	263,927
Funds Provided by the Province of Ontario	\$281,980	\$263,927

See accompanying notes to financial statements.

Notes to Financial Statements

1. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

- a) The Corporation uses the accrual method of accounting.
- b) Capital funds provided by the Province of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.
- c) Land and buildings held as investments in Provincial and Federal-Provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.
- d) Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

2. SELF-INSURANCE

The Corporation follows the policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial properties for damages such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. INVESTMENT IN PROPERTIES

The Corporation's investment in properties is as follows:

	1992	(\$000s) 1991
(a) Provincial Housing	\$1,162,178	\$1,175,698
(b) Federal-Provincial Housing	14,404	14,781
(c) Student Housing on Leased Land	59,075	59,753
(d) Other	4,638	5,337
	<hr/> \$1,240,295	<hr/> \$1,255,569

3a. Provincial Housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1992	(\$000s) 1991
Cost	\$1,318,653	\$1,319,239
Less: Accumulated Amortization	156,475	143,541
Net Book Value	\$1,162,178	\$1,175,698

3b. Federal-Provincial Housing

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1992	(\$000s) 1991
Cost	\$20,753	\$20,753
Less: Accumulated Amortization	6,349	5,972
Net Book Value	\$14,404	\$14,781

3c. Student Housing on Leased Land

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, titles to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

	1992	(\$000s) 1991
Cost	\$67,873	\$67,873
Less: Educational Institutions' Equity	8,798	8,120
Net Book Value	\$59,075	\$59,753

3d. Other

	1992	(\$000s)	1991
Leased Land, at cost	\$2,308		\$2,308
Projects Under Development, at cost	655		1,354
Land Inventory, lower of cost or estimated market value	1,675		1,675
	\$4,638		\$5,337

4. MORTGAGES AND LOANS

	1992	(\$000s)	1991
Rural and Native Housing Program (See note 12)	\$54,072		\$49,149
Other	3,110		3,147
	\$57,182		\$52,296

5. NON-PROFIT HOUSING FUND

The Province of Ontario authorized the Corporation to borrow funds from the Canada Pension Plan Fund ("CPP") by the issuance of debentures. The funds borrowed are lent to non-profit housing corporations and universities and colleges to build, acquire or lease housing units under the Homes Now and Student Residences Programs. In addition, a line of credit was obtained to provide interim financing to these housing providers until long-term financing from the private sector is arranged.

As at December 31, 1992, the fund consisted of:

	1992	(\$000s)	1991
Assets			
Advances and Mortgages			
Non-Profit Housing Corps.	\$1,374,377		\$1,174,802
Universities and Colleges	158,589		121,968
Mortgage Interest Receivable	3,476		9,174
Short Term Investments	0		21,956
	\$1,536,442		\$1,327,900

Liabilities and Fund Balance

Canada Pension Plan Investment Fund (CPP) Debentures	\$1,323,340	\$1,292,440
Line of Credit Payable	170,860	0
Interest Payable	33,655	31,602
Fund Balance	8,587	3,858
	\$1,536,442	\$1,327,900

The CPP borrowings are repayable 20 years from the date of issuance of the debentures from 1989 to 1992. Interest is payable semi-annually at various rates based on individual debentures ranging from 9.15% to 11.33% – weighted average rate of 10.30%.

Mortgages to non-profit housing corporations and universities and colleges are repayable over a period not in excess of 20 years. Interest is calculated semi-annually at various rates ranging from 9.26% to 11.04% -weighted average rate of 10.30%. Individual mortgage rates are equal to the weighted average rate payable on CPP borrowings.

Details of the transactions related to the fund balance are as follows:-

	1992	(\$000s)	1991
Balance – Beginning of Year	\$3,858		\$20,487
Interest Earned	148,252		139,360
Interest Expense	(142,735)		(130,494)
Legal and Consulting Services Costs	(788)		(495)
Transfer to Province of Ontario	0		(25,000)
Balance – End of Year	\$8,587		\$3,858

6. LONG-TERM DEBT

	1992	(\$000s)	1991
Canada Mortgage and Housing Corporation	\$1,083,777		\$1,096,443
Other	19,440		19,643
	\$1,103,217		\$1,116,086

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 12.25% – weighted average rate of 8.19%.

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Provincial housing projects, the amortization charges (principal and interest) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation. Under this agreement, Canada Mortgage and Housing Corporation contributes 50% of the amortization charges (principal and interest) and the Corporation absorbs the remaining 50%.

Principal repayments on the long-term debt are as follows:

	(\$000's)
1993	\$13,328
1994	14,323
1995	15,389
1996	16,535
1997	17,773
Subsequent to 1997	1,025,869
	<hr/>
	\$1,103,217
	<hr/>

7. ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES

	1992	((\$000s) 1991
Canada Mortgage and Housing Corporation	\$40,086	\$39,399
Other	75,161	70,578
	<hr/>	
	\$115,247	\$109,977
	<hr/>	

8. CONTRIBUTED SURPLUS

	1992	(\$000s)	1991
Balance – Beginning of Year	\$204,350		\$201,458
Capital Contributions received from Province	5,219		5,109
Capital Recoveries	(2,880)		(2,217)
Balance – End of Year	\$206,689		\$204,350

9. ASSISTED HOUSING

Under the assisted housing program, the Corporation owns (either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The loss on this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. RENT SUPPLEMENT

Under the rent supplement programs, the Corporation acquires the use of rental units from the private sector and then provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The Corporation subsidizes the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. PROVINCIAL CONTRIBUTIONS TO MUNICIPAL HOUSING

The Corporation provides funding to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. RURAL AND NATIVE HOUSING

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidies for both home ownership and rental accommodation to families in rural areas. Mortgage and rental payments are geared to owners' income. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. PENSION PLAN

The Corporation provides pension benefits for substantially all permanent crown employees through participation in the Public Service Pension Fund established by the Province of Ontario. The Corporation's share of contributions to the Fund during the year was \$8.6 million (1991 – \$8.1 million) and is included in Housing Operations – Assisted Housing and Rent Supplement expenditures. This amount includes current contributions of \$6.2 million (1991 – \$6.0 million) and additional payments of \$2.4 million (1991 – \$2.1 million) required to cover the Corporation's share of the Fund's estimated unfunded liabilities as at January 1, 1990. These additional payments will continue over the next 37 years.

14. ADMINISTRATIVE SUPPORT SERVICES

The Ministry of Housing provides administrative support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by Ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Housing Operations – Assisted Housing and Rent Supplement expenditures amounted to \$21.9 million (1991 – \$21.9 million).

15. LOAN GUARANTEE AGREEMENTS

(a) Land loan Guarantees

The Corporation has entered into land loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act in order to assist non-profit housing corporations to obtain funding to acquire land and/or buildings for the construction of social housing projects. The Province of Ontario authorized the Corporation to enter into these loan guarantee agreements with the condition that the aggregate of all guarantees outstanding at any time cannot exceed \$100 million.

	1992	(1991)
	(\$000s)	
Balance – Beginning of Year	\$60,039	\$67,251
Add: Guarantees granted and interest	5,870	5,928
Less: Guarantees expired	(12,974)	(13,140)
Balance – End of Year	\$52,935	\$60,039

(b) Developmental Assistance for Social Housing ("DASH") Guarantees

The Corporation introduced the DASH Loan Guarantee Program in 1991 to assist non-profit housing corporations to obtain funding for developing social housing projects. DASH loans provided by private lenders under this program are guaranteed by the Corporation for a period of

two years. The Province of Ontario authorized the Corporation to enter into these loan guarantee agreements with the condition that the aggregate of all guarantees outstanding at any time cannot exceed \$80 million.

	1992	(\$000s)	1991
Balance – Beginning of Year	\$6,923		\$0
Add: Guarantees granted and interest	21,152		6,923
Less: Guarantees expired	(815)		0
Balance – End of Year	\$27,260		\$6,923

16. LOAN INSURANCE AGREEMENTS

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation ("CMHC") pertaining to various projects under the Non-Profit Housing Program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of any loan defaults.



OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2

(416) 974-9866 Facsimile (416) 327-9862

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage

Toronto (Ontario) M5G 2C2

(416) 974-9866 Télécopieur (416) 327-9862

Auditor's Report

To the Ontario Housing Corporation
and to the Minister of Housing

I have audited the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1992 and the statement of operations for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statement. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at December 31, 1992, and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in note 1 to the financial statements.

Toronto, Ontario
March 24, 1993

Erik Peters, C.A.
Provincial Auditor



OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Rapport du vérificateur

À la Société de logement de l'Ontario
et à la ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1992 et l'état des résultats d'exploitation de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1992, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables décrits à la note 1.

Erik Peters

Erik Peters, C.A.
Vérificateur provincial

Toronto ON
Le 24 mars 1993

16. CONVENTIONS D'ASSURANCE-CRÉDIT

La Société a signé des conventions d'assurance-crédit avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logements à but non lucratif administré par le ministre du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de *la Loi nationale sur l'habitation* pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement de prêts.

15. ACCORDS DE GARANTIE D'EMPRUNTS

a) Garanties d'emprunts au titre de terrains

La Société a signé des accords de garantie d'emprunts au titre de terrains avec des prêteurs approuvés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* pour aider les sociétés de logement à but non lucratif à obtenir des fonds en vue d'acquies des terrains et/ou des bâtiments qui seront utilisés dans le cadre de projets de logement social. La province de l'Ontario a autorisé la Société à conclure ces accords à la condition que le montant total des garanties en cours ne dépasse à aucun moment 100 millions de dollars.

Solde en début d'exercice	60 039 \$	60 039 \$
Plus : garanties accordées et intérêt	5 870	5 928
Moins : garanties expirées	(12 974)	(13 140)
Solde en fin d'exercice	52 935 \$	60 039 \$

1992
(en milliers de dollars)
1991

b) Garanties d'emprunts ACLS (Aide à la création de logements sociaux)

En 1991, la Société a mis sur pied le Programme de garantie d'emprunts ACLS afin d'aider les sociétés de logement à but non lucratif à obtenir des fonds pour la création de logements sociaux. En vertu de ce programme, les prêts ACLS accordés par des prêteurs privés sont garantis par la Société pendant deux ans. La province de l'Ontario a autorisé la Société à conclure ces accords à la condition que le montant total des garanties en cours ne dépasse à aucun moment 80 millions de dollars.

Solde en début d'exercice	6 923 \$	6 923 \$
Plus : garanties accordées et intérêt	21 152	6 923
Moins : garanties expirées	(815)	0
Solde en fin d'exercice	27 260 \$	6 923 \$

1992
(en milliers de dollars)
1991

10. SUPPLÉMENT AU LOYER

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locaux et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La Société couvre la différence entre le loyer garanti au locateur et le loyer payé par le locataire. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. CONTRIBUTIONS PROVINCIALES AUX LOGEMENTS MUNICIPAUX

La Société accorde des fonds à la société *The Metropolitan Toronto Housing Company Limited* au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

12. LOGEMENTS POUR LES RURAUX ET LES AUTOCHTONES

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en région rurale d'accéder à la propriété ou de louer un logement en bénéficiant de subsides. Les remboursements hypothécaires et les loyers sont indexés sur le revenu des propriétaires et des locataires. Les dépenses représentent la part des subsides accordés par la Société.

13. RÉGIME DE RETRAITE

La Société accorde des prestations de retraite à presque tous les employés permanents de la Couronne par le moyen de la Caisse de retraite des fonctionnaires établie par l'Ontario. Au cours de l'exercice, la Société y a versé un montant de 8,6 millions de dollars (8,1 millions de dollars en 1991).

Ce montant fait partie du poste «Exploitation des logements - Logements subventionnés et Supplément au loyer». Ce montant comprend les contributions actuelles de 6,2 millions de dollars (6 millions en 1991) et les paiements additionnels de 2,4 millions de dollars (2,1 millions de dollars en 1991) nécessaires pour couvrir la participation de la Société à la dette non provisionnée estimative de la Caisse au 1^{er} janvier 1990. Ces paiements additionnels se poursuivront pendant les 37 prochaines années.

14. SERVICES DE SOUTIEN ADMINISTRATIF

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais de ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif compris dans le poste «Exploitation des logements - Logements subventionnés et Supplément au loyer» se sont chiffrés à 21,9 millions de dollars (21,9 millions de dollars en 1991).

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs (en propriété exclusive ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement) et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

9. LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Solde en début d'exercice	204 350 \$	206 689 \$	204 350 \$
Apport de capital reçu de la province	5 109	5 219	(2 217)
Recouvrements du capital		(2 880)	
Solde en fin d'exercice			

8. SURPLUS D'APPORT

Société canadienne d'hypothèques et de logement	40 086 \$	39 399 \$	
Autres	75 161	70 578	
	115 247 \$	109 977 \$	

7. COMPTES CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

1993	13 328 \$		
1994	14 323		
1995	15 389		
1996	16 535		
1997	17 773		
Années suivant 1997	1 025 869		
			1 103 217 \$

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

(en milliers de dollars)

Les opérations relatives au solde du Fonds s'établissent comme suit :

	1992	1991
(en milliers de dollars)		
Solde en début d'exercice	3 858 \$	20 487 \$
Intérêts gagnés	148 252	139 360
Intérêts débiteurs	(142 735)	(130 494)
Honoraires pour services juridiques et consultatifs	(788)	(495)
Transfert à la province de l'Ontario	0	(25 000)
Solde en fin d'exercice	8 587 \$	3 858 \$

6. DETTE À LONG TERME

	1992	1991
(en milliers de dollars)		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 083 777 \$	1 096 443 \$
Autres	19 440	19 643
	1 103 217 \$	1 116 086 \$

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les taux d'intérêt varient, selon les ententes, allant de 4,25 % à 12,25 %, la moyenne pondérée se situant à 8,19 %.

Bien que la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts), le reste étant à la charge de la Société.

Au 31 décembre 1992, le Fonds pour le logement à but non lucratif comprenait ce qui suit :

Actif		Passif et solde	
(en milliers de dollars)		(en milliers de dollars)	
1992	1991	1992	1991
Avances et hypothèques			
Organismes de logement à but non lucratif	1 374 377 \$	Obligations non garanties du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada	1 323 340 \$
Collèges et universités	158 589	Ligne de crédit payable	170 860
Intérêts hypothécaires créditeurs	3 476	Intérêts débiteurs	33 655
Placements à court terme	0	Solde	8 587
	21 956		3 858
			1 327 900 \$
			1 536 442 \$

Les emprunts contractés auprès du Régime de pensions du Canada sont remboursables sur une période de 20 ans à compter de la date d'émission des obligations non garanties de 1989 à 1992. Les intérêts sont payables tous les six mois et varient selon les obligations non garanties, dont le taux va de 9,15 % à 11,33 %, la moyenne pondérée se situant à 10,30 %.

Les hypothèques consenties aux organismes de logement à but non lucratif, aux universités et aux collèges sont remboursables sur une période maximale de 20 ans. Les intérêts sont calculés sur une base semestrielle à des taux allant de 9,26 % à 11,04 %, la moyenne pondérée se situant à 10,30 %. Les taux d'intérêt de chaque hypothèque correspondent à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des sommes empruntées auprès du Régime de pensions du Canada.

4. HYPOTHÈQUES ET PRÊTS		
Terrains loués (prix coûtant)	2 308 \$	1992
	2 308 \$	1991
Projets en cours (prix coûtant)	655	
	1 354	
Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur estimative du marché)	1 675	
	1 675	
	4 638 \$	5 337 \$

Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (voir note 12)	54 072 \$	49 149 \$
	3 110	3 147
Autres	57 182 \$	52 296 \$

5. FONDS POUR LE LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF

La province de l'Ontario a autorisé la Société à contracter des emprunts sous forme d'obligations non garanties auprès du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada (RPC). Les fonds empruntés sont prêtés à des organismes de logement à but non lucratif, des universités et des collèges pour qu'ils puissent construire, acquérir ou louer des logements dans le cadre du programme Maisons pour de bon et de programmes de création de résidences pour étudiants. En outre, on a ouvert une ligne de crédit à ces fournisseurs de logement pour leur permettre d'obtenir des fonds à court terme jusqu'à ce que le financement à long terme soit assuré par le secteur privé.

3a) Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

Coût	Moins : montant cumulé des amortissements	Valeur comptable nette
1 318 653 \$	1 56 475	1 162 178 \$
1 319 239 \$	1 43 541	1 175 698 \$

(en milliers de dollars)

1992 1991

3b) Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario, amortie sur une période maximale de 50 ans.

Coût	Moins : montant cumulé des amortissements	Valeur comptable nette
20 753 \$	6 349	14 404 \$
20 753 \$	5 972	14 781 \$

(en milliers de dollars)

1992 1991

3c) Logements pour étudiants sur des terrains loués

Ces placements représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués par 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

Coût	Moins : part des établissements d'enseignement	Valeur comptable nette
67 873 \$	8 798	59 075 \$
67 873 \$	8 120	59 753 \$

(en milliers de dollars)

1992 1991

1. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

- i) La Société utilise la méthode de la comparabilité d'exercice.
- ii) Les fonds fournis par la province de l'Ontario ne sont pas remboursables, et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont répartis et figurent dans la perte au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.
- iii) Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.
- iv) Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charge pour l'année de leur acquisition.

2. AUTO-ASSURANCE

La Société s'est fixée comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les placements immobiliers de la Société sont les suivants :

	1992	1991
(en milliers de dollars)		
a) Logements provinciaux	1 162 178 \$	1 175 698 \$
b) Logements fédéraux-provinciaux	14 404	14 781
c) Logements pour étudiants sur des terrains loués	59 075	59 753
d) Autres	4 638	5 337
	1 240 295 \$	1 255 569 \$

État des résultats d'exploitation
pour l'exercice terminé le 31 décembre 1992

1992
1991
(en milliers de dollars)

Exploitation des logements			
Logements subventionnés (note 9)			
Revenus locatifs	267 523 \$	262 727 \$	
Dépenses			
Frais d'exploitation des propriétés	436 987	421 086	
Subventions tenant lieu d'impôts aux municipalités	116 753	109 901	
Amortissement (capital et intérêts)	114 900	115 023	
668 640		646 010	
Perte au titre des logements subventionnés	401 117	383 283	
Supplément au loyer (note 10)	127 856	115 283	
528 973		498 566	
Moins : participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	256 715	243 406	
	272 258	255 160	
Contributions provinciales aux logements municipaux (note 11)	22 750	22 131	
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 12)	7 086	5 914	
Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts)	(20 114)	(19 278)	
PART PROVINCIALE DES PERTES D'EXPLOITATION DES LOGEMENTS	281 980	263 927	
FONDS FOURNIS PAR LA PROVINCE DE L'ONTARIO	281 980 \$	263 927 \$	

Voir les notes afférentes aux états financiers.

SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO
États financiers
Bilan au 31 décembre 1992

1992
(en milliers de dollars)

ACTIF

Placements immobiliers (note 3)	1 240 295 \$	1 255 569 \$
Hypothèques et prêts (note 4)	57 182	52 296
Sommes à recevoir de la province de l'Ontario	125 754	121 298
Comptes débiteurs	6 850	7 517
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 536 442	1 327 900
	1 430 081	1 436 680
	2 966 523	2 764 580

PASSIF

Dettes à long terme (note 6)	1 103 217	1 116 086
Comptes créditeurs et charges à payer (note 7)	115 247	109 977
Emprunts bancaires	4 928	6 267
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 536 442	1 327 900
	1 223 392	1 232 330
Surplus d'apport (note 8)	206 689	204 350
	2 966 523 \$	2 764 580 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers.
Au nom du conseil d'administration :
Président du conseil
Trésorier

Directeur général

efficace et efficiente des ressources et qui protègent l'intégrité de nos services et politiques; et développer une capacité corporative de soutien des CLL pour bien assortir les installations physiques et les services humains aux besoins et caractéristiques de nos résidents.

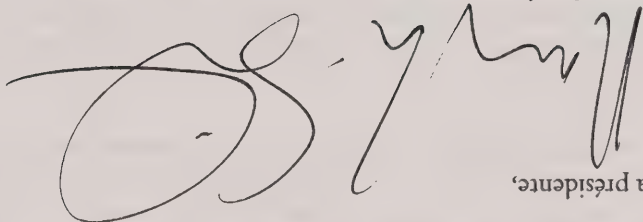
L'une des principales démarches entreprises par la SDLO dans le cadre de sa réforme a été la tenue de son premier atelier à l'intention des présidents des commissions locales de logement. Cet atelier, qui s'est avéré un succès, a suscité la participation de la majorité des présidents des commissions locales de logement — des chefs de communauté qui travaillent avec le personnel des commissions locales de logement, des résidents, des représentants d'organismes de services sociaux communautaires, des fournisseurs de logement et d'autres intervenants dans le domaine du logement public de la province.

Planifions ensemble est une importante initiative visant à améliorer la qualité de vie dans les communautés de logement public de toute la province. Au cours de l'année écoulée, environ 200 administrateurs et membres du personnel des commissions locales de logement, plus de 500 locataires et 100 fournisseurs de services communautaires ont travaillé ensemble en comité et élaboré des plans d'action communs sur la gestion des biens-fonds, la sûreté et la sécurité, l'accès aux services, le racisme, la discrimination et le harcèlement, le processus de sélection et de transfert des locataires et la participation des locataires.

La SDLO est un organisme unique en Amérique du Nord parmi les sociétés de logement public en raison de la participation des intervenants dans l'offre de logements. L'année devant nous nous lance un défi de taille avec la mise en oeuvre des plans d'action communs par les commissions locales de logement.

1992 a été une année de changement, et la Société de logement de l'Ontario, avec l'aide de tous ses partenaires, a pris les dispositions nécessaires pour pouvoir y faire face. Nous avons jeté les bases d'un plan permettant à nos communautés et à leurs résidents de faire face aux changements qui affecteront le logement public au cours des années à venir.

La présidente,
Nancy Smith



Rapport de la présidente du conseil d'administration pour 1992

Conseil d'administration [au 31 décembre 1992]

Présidente : Nancy Smith

Vice-présidente : Mary Singh Rajpal

Administrateurs : Barbara Garcia, Edward Carragher, John Gerritsen, Frank Giannone, Chuck Giles, Joan Gulien, Elizabeth Kishkon, Carol Reid, Joseph Springer

1992 a été une année de transition pour la Société de logement de l'Ontario (SDLO).

En juillet, le gouvernement a, pour la première fois, nommé une personne à temps plein à la présidence du conseil d'administration de la SDLO, en reconnaissance du rôle essentiel que joue la SDLO dans les politiques de logement provinciales. La nomination d'une personne chargée de la gestion à temps plein du plus important portefeuille de logements publics du pays va permettre à la SDLO de se placer dans une position favorable dans cette période remplie de défis et de changements.

En 1992, la SDLO a pris des mesures en vue d'élaborer une structure administrative qui l'aidera à accomplir son principal objectif, soit améliorer le système de logements publics pour mieux servir les personnes qui y résident.

On a commencé à l'autonomie à préparer une stratégie de gestion pour la SDLO, un processus échelonné visant à définir le rôle et les responsabilités de la Société, à établir une politique d'imputabilité et à fixer des orientations stratégiques claires dans le but de favoriser le processus de prise de décisions et d'améliorer le fonctionnement de la SDLO.

À la fin de l'année fiscale, le conseil d'administration de la SDLO avait isolé six grands principes stratégiques devant guider le fonctionnement de la Société. Chacun de ces six principes doit être appliqué rigoureusement si l'on veut que la SDLO s'acquitte de sa tâche avec succès.

On a proposé les six principes suivants : en concertation avec les autres intérêts, élaborer un mode de gestion (verticale et horizontale) qui nous permette d'atteindre nos buts et qui soit assez malléable pour s'adapter au changement; édifier des communautés équilibrées et saines en habilitant le personnel, en planifiant avec les résidents et en fournissant des services de qualité à l'interne et à l'externe; définir le rôle du logement public (SDLO) en matière de logement social et en matière d'élaboration de politiques, de réaction et rétroaction aux politiques gouvernementales de logement et en reliant ce rôle aux politiques fonctionnelles; administrer notre actif de façon à contribuer à l'édification et au maintien de communautés saines et équilibrées; créer des systèmes de gestion (ressources humaines et financières, communications, etc.) qui assurent l'utilisation

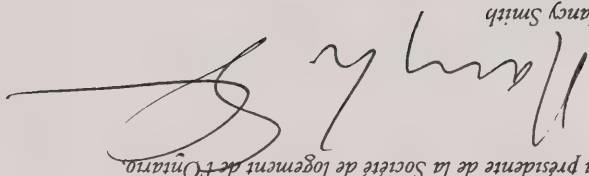
Lettre à la ministre du Logement

L'honorable Evelyn Gignares
Ministre du Logement

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1992.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

La présidente de la Société de logement de l'Ontario

Nancy Smith

mais on principale. Ces mesures législatives prendront la forme de modifications à la Loi sur les municipalités et à la Loi sur l'aménagement du territoire.

§

La nouvelle Loi de 1992 sur le code du bâtiment, qui vise à promouvoir le rendement énergétique et à rendre l'industrie de la construction plus compétitive, a reçu la sanction royale en novembre. La Loi encourage l'utilisation de matériaux et de techniques de construction de matériaux. On a également refondu les règlements sur la construction en incorporant

rant le code de la plomberie dans le code du bâtiment. Les règlements introduits dans le cadre du cycle de modification du code, et qui sont entrés en vigueur le 1^{er} juillet 1993, comprennent des dispositions relatives à l'isolation jusqu'au plafond des murs du sous-sol et à l'amélioration de l'imperméabilisation de toutes les nouvelles résidences. Le code du bâtiment a été refondu à la suite d'une vaste consultation auprès des représentants de l'industrie de la construction et des domaines connexes, de spécialistes de la construction des municipalités et des associations d'entrepreneurs de construction résidentielle.

Le gouvernement provincial a renouvelé les subventions de près de 4,5 millions de dollars versées à des groupes communautaires locaux pour les aider à trouver des logements permanents pour les personnes qui ont de la difficulté à trouver et à conserver un logement. Ces fonds sont versés au programme d'accès aux logements permanents qui aide plus de 100 organismes communautaires et comités locaux de logement.

§

En juin, le ministre a annoncé un nouveau processus d'aménagement local pour améliorer la qualité de vie des personnes vivant dans les édifices de la Société de logement de l'Ontario. Un document de travail intitulé *Planifier ensemble* expose les questions clés et aide les commissions locales de logement à travailler avec les locataires et les fournisseurs de services communautaires pour trouver des solutions dans la communauté même.

§

Des subventions totalisant 1,2 million de dollars ont été octroyées dans le cadre du Programme de subventions pour le développement communautaire et la participation des locataires qui permet aux locataires, aux commissions locales de logement et aux organismes de services communautaires d'élaborer leurs propres méthodes pour améliorer la qualité de vie dans les logements publics.

§

Le gouvernement a présenté des mesures législatives pour permettre la création d'appartements dans des résidences privées et fournir d'avantage de souplesse aux municipalités et aux propriétaires pour négocier la création de pavillons-jardins. Les pavillons-jardins sont des logements autonomes situés sur le côté ou dans la cour arrière d'une maison existante pour loger les personnes âgées ou les personnes handicapées qui désirent vivre dans une habitation séparée mais qui ont besoin de l'aide de leur famille ou de leurs amis de la

personnes sur une période de deux ans à partir d'août 1992.

§

Le ministre a publié *La consultation : ga compte*, un rapport renforçant de nouvelles directives en matière de logement à but non lucratif. Le rapport, découplant des consultations visant à établir une politique cadre du logement, décrit plusieurs façons d'améliorer les programmes de logement à but non lucratif; par exemple, en exigeant que les résidents des logements soient admis aux conseils d'administration des organismes à but non lucratif.

Le rapport établit également une nouvelle politique sur l'utilisation des terrains du gouvernement à des fins de logement. En vertu de la politique «Priorité au logement», au moins 35 pour 100 des logements construits sur des terrains gouvernementaux seront utilisés en tant que logements à but non lucratif et 35 autres pour 100 en tant que logements abordables.

§

Au cours de l'exercice écoulé, le ministre a annoncé le versement de subventions provinciales de 3,7 millions de dollars à 60 organismes pour les aider à surmonter les obstacles en matière de logements adéquats et abordables. Ces subventions ont été versées dans le cadre du programme *Partenaires pour le logement* créé par le ministre en 1991.

§

Dix-sept organismes oeuvrant dans le cadre du Programme de logement partagé ont reçu un total de 680 000 \$ pour les aider à poursuivre leurs travaux communautaires. Le Programme de logement partagé est un service local qui met en rapport les personnes ayant besoin d'un logement et les propriétaires qui souhaitent partager leur logement.

§

Le contrôle des loyers a engagé des fonds d'environ 132 000 \$ au cours de l'année dans des projets de formation pour les locataires et les locataires. Ces fonds ont servi à l'organisation de séminaires et à la production d'une brochure. Les groupes suivants ont bénéficié de ces fonds : *Metro Tenants Legal Services, Federation of Metro Tenants Associations, Malton Neighbourhood Services, Action-Logement, l'Association des locataires de la région d'Ottawa, Community Legal Education Organization et Ontario Coalition of Senior Citizens Organization.*

§

Dans son budget d'avril 1992, le gouvernement provincial s'est engagé à appuyer la construction de 20 000 nouveaux logements à but non lucratif dans le cadre du programme *boulotOntario Logement*. Ce projet va produire des retombées de près de 2,1 milliards de dollars pour l'industrie de la construction. Un appel d'offres a été lancé au cours de l'exercice pour la construction des 2 000 premiers logements.

§

On a tenu des consultations avec des représentants et des associations d'autochtones, ainsi qu'avec des fournisseurs de logements à but non lucratif autochtones, au sujet des 2 000 habitations à but non lucratif prévues pour les autochtones hors réserve dans le cadre du programme *boulotOntario Logement*. Les consultations ont porté sur la conception, ainsi que sur d'autres aspects du logement dans le but de satisfaire les besoins spécifiques des autochtones hors réserve.

§

Plus de 100 organismes de logement ont reçu le feu vert pour commencer les travaux de construction des 6 500 habitations prévues dans le cadre du programme de logement à but non lucratif de l'Ontario. Il s'agit là de la deuxième et dernière étape d'un programme

prévoyant la construction de 10 000 logements annoncée en 1991.

§

Les gouvernements provincial et fédéral ont approuvé la construction en Ontario de 3 045 habitations à but non lucratif au cours des deux prochaines années. Ces habitations seront construites par 63 groupes à but non lucratif dans 39 municipalités. Les subventions seront versées par les gouvernements fédéral et provincial selon une proportion de 60/40 respectivement.

§

Le ministère du Logement et le ministère de l'Énergie ont annoncé que des fonds totalisant 26 millions de dollars seraient versés dans le cadre du programme *boulotOntario Construction* pour installer des systèmes de chauffage plus économiques dans 7 100 logements publics et à but non lucratif. Cette mesure va permettre d'économiser environ 600 \$ par unité par an en coûts d'énergie et fournir l'équivalent d'une année de travail à 1 100 personnes au cours des 18 prochains mois.

§

Cinq millions de dollars ont été versés dans le cadre du programme *boulotOntario Construction* pour remettre en état des logements locaux situés dans de petits immeubles. Ce projet a permis de créer l'équivalent d'une année de travail pour 225 personnes sur une période de deux ans à partir d'août 1992.

§

Le ministère a annoncé que des fonds supplémentaires de 15 millions de dollars seraient versés dans le cadre du programme *boulotOntario Construction* aux propriétaires pour leur permettre d'adapter leurs résidences aux besoins des personnes ayant un handicap. Ce projet va permettre de créer l'équivalent d'une année de travail pour près de 450

solutions. Cette année, le ministère a dirigé un comité regroupant des intervenants des municipalités et de l'industrie pour encourager l'utilisation de nouvelles normes de construction qui réduisent les coûts, l'espace et les incidences sur l'environnement

Principales initiatives en 1992-1993

À la fin de l'exercice, le ministère subventionnait 210 000 logements dans toute la province. Environ 435 000 personnes vivent dans des logements subventionnés par le ministère.

En juin 1992, le gouvernement a adopté de nouvelles mesures législatives en matière de contrôle des loyers afin de protéger les locataires contre les fortes augmentations de loyer et d'assurer la réparation et l'entretien des logements locatifs. La nouvelle loi prévoit que les locataires ne verront jamais l'augmentation de leur loyer maximal dépasser le taux légal permis aux fins du contrôle des loyers plus 3 pour 100. En vertu de la loi, le ministère fixera chaque année le taux légal lui permettant de couvrir les augmentations de frais d'exploitation des immeubles locatifs dues à l'inflation. Le taux légal comprendra également un montant qui couvrira le coût des dépenses en immobilisations engagées pour réparer l'édifice. Si les coûts des réparations effectuées sont élevés, le locateur peut demander une augmentation de loyer supplémentaire de 3 pour 100.

§
La nouvelle loi est entrée en vigueur le 10 août 1992.

§ contrôle des loyers.

Le personnel du contrôle des loyers a offert quelque 500 séances d'information publiques partout en Ontario au cours de l'année. Parmi les participants, on retrouvait des représentants d'associations de locataires, d'associations de locateurs, de bureaux locaux de députés, de groupes communautaires, de collèges et d'universités, de cliniques d'aide juridique et d'agences immobilières. On a produit 21 brochures en français et en anglais. Six d'entre elles ont été condensées pour être publiées en d'autres langues, notamment l'italien, le portugais, le vietnamien, le punjabi, le polonais, l'hindi, l'espagnol et le chinois. Le guide sur la Loi sur la protection immobilière a été révisé afin de refléter les changements à la Loi sur le

§

Une campagne publicitaire de sept mois a été lancée en septembre pour sensibiliser le public à la nouvelle Loi de 1992 sur le contrôle des loyers. Cette campagne, lancée en anglais, en français et en huit autres langues, comprenait une annonce télévisée, des annonces dans les abris pour usagers des transports en commun et dans les médias imprimés et un encart publicitaire dans les journaux. Une ligne de téléphone sans frais a été en place de septembre 1992 à mars 1993. Le personnel du contrôle des loyers a répondu à environ 31 500 appels dont 26 800 provenaient de locataires. Environ 302 000 brochures ont été envoyées pendant cette période.

§

Le taux légal aux fins du contrôle des loyers pour 1993 a été fixé à 4,9 pour 100. Il s'agit là du pourcentage selon lequel les locateurs peuvent légalement augmenter le loyer de leurs logements sans recevoir l'approbation d'une agence ou d'un agent des loyers. Le taux légal s'applique à presque tous les logements locatifs en Ontario.

Assurer l'avenir de l'Ontario en matière de logement

* travaillé avec la SDLO pour assurer un niveau approprié d'entretien et de remodelage des propriétés de la SDLO et l'utilisation optimale de ses emplacements;

* fait la promotion de l'optimisation domiciliaire et d'un aménagement urbain plus dense pour permettre la création de nouveaux logements dans des édifices existants ou sur des terrains déjà aménagés;

* travaillé avec d'autres ministères et paliers de gouvernement ainsi qu'avec l'industrie du bâtiment pour simplifier le système de réglementation des édifices/d'aménagement des terres et pour réduire les délais d'approbation et autres obstacles retardant les projets de construction;

* pris des mesures pour assurer la conservation d'énergie et d'eau dans les édifices afin de réduire la consommation à l'échelle de la province et conserver les ressources;

* travaillé avec d'autres ministères, d'autres

paliers de gouvernement et certaines communautés pour mettre sur pied des projets communautaires pour satisfaire aux besoins en matière de logement des personnes défavorisées ou qui n'ont pas de logement approprié.

Pour assurer l'avenir de l'Ontario en matière de logement, il faut relever des défis qui touchent des millions d'Ontariennes et d'Ontariens. En orientant les ressources et les efforts du ministère pour aider les personnes dans le besoin, le ministère entend satisfaire l'une des premières nécessités de la vie de la population ontarienne, un logement de qualité.

* aide à faciliter environ 100 demandes d'aménagement privées et 50 demandes de logement à but non lucratif dans le processus d'approbation d'aménagement.

Le personnel du ministère a également repéré des règlements qui gênent le processus d'aménagement de logement et il collabore avec des représentants de l'industrie et des autres ministères du gouvernement pour trouver des

L'Ontario compte 3,7 millions de ménages. Environ 1,4 million de ces ménages, soit un ménage sur trois, vivent dans des logements localisés et 2,3 millions sont propriétaires.

La plupart de ces ménages vivent dans des résidences de qualité qu'ils ont les moyens de se payer, dans des communautés saines où la qualité de vie est élevée. Cependant, nombre de ménages n'ont pas les moyens de se payer des logements convenables. Le nombre de logements disponibles est insuffisant pour satisfaire aux besoins actuels et certaines personnes doivent vivre dans des logements inadéquats ou inappropriés.

Le mandat du ministère du Logement est de satisfaire les besoins de la population de l'Ontario en matière de logements abordables, sécuritaires et appropriés.

Ainsi, au cours de l'exercice écoulé, le ministère a :

- * mis efficacement en oeuvre une politique de contrôle des loyers de façon à protéger les locataires et à promouvoir l'entretien adéquat des édifices;

- * fourni un nombre prédéterminé de logements communautaires à but non lucratif de qualité, construits à un coût raisonnable, afin d'offrir un plus grand choix en matière de logement;

- * travaillé avec les organismes communautaires de logements à but non lucratif pour rendre les programmes de logement à but non lucratif plus économiques, accroître l'autonomie et la souplesse des fournisseurs de logements à but non lucratif et offrir la participation du gouvernement provincial dans les principaux domaines d'intérêt public

- * assuré la liaison avec la Société de logement de l'Ontario (SDLO), les commissions locales de logement chargées de la gestion quotidienne des édifices de la SDLO, ainsi que leurs employés, les locataires et les organismes fournisseurs de services dans le but de promouvoir la vie communautaire et d'assurer la gestion efficace des logements publics;

Table des matières

Assurer l'avenir de l'Ontario en matière de logement	1
Principales initiatives	2
Lettre à la ministre du Logement	6
Rapport de la présidente du conseil d'administration pour 1992	7
Bilan	9
État des résultats d'exploitation	10
Notes afférentes aux états financiers	11
Lettre du bureau du vérificateur provincial	20

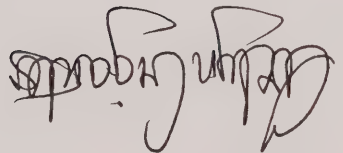
Message de la ministre

À Son Honneur
le lieutenant-gouverneur de la
province de l'Ontario

Nous avons le plaisir de soumettre à Votre
Honneur et à l'Assemblée législative le rapport
annuel du ministre du Logement de l'Ontario
pour l'exercice se terminant le 31 mars 1993 et
le rapport annuel de la Société de logement de
l'Ontario pour l'année civile 1992.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'ex-
pression de nos sentiments respectueux.

La ministre,


Evelyn Gignès

Message du sous-ministre

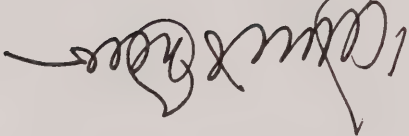
L'honorable Evelyn Gignès
Ministre du Logement

Madame la Ministre,

C'est avec plaisir que je sou mets à votre appro-
bation le rapport annuel 1992-1993 du mi-
nistère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'ex-
pression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,


Daniel Burns

On peut se procurer d'autres exemplaires de cette publication aux endroits suivants :

Publications Ontario
880, rue Bay, Toronto, ou
Accès Ontario
50 rue Rideau, Ottawa

Les commandes de l'extérieur par téléphone ou par courrier
sont acceptées à l'endroit suivant :

Publications Ontario
880, rue Bay, 5^e étage
Toronto ON M7A 1N8
(416) 326-5300

Si vous devez faire un appel interurbain, composez sans frais le 1 800 668-9938.
Si votre indicatif régional est le 807, composez 0-Zénith Ontario

ISBN 0835-0213

Prix : 2,50 \$

Imprimé sur du papier recyclé



Ontario

Ministère du logement



Ministère du Logement

Rapport annuel

1992-93

Ministère du Logement

Rapport annuel

1992-93

